

WYROK ZAOCZNY

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ

POLSKIEJ

Z., dnia 20 lutego 2013 roku

Sąd Rejonowy w Złotoryi I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Piotr Krawczuk

Protokolant : st. sekr. sądowy Bożena Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2013 roku w Złotoryi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W. - Zakładu (...) w W.

przeciwko M. J.

o eksmisję

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. – Zakład (...) w W. złożyła przeciwko M. J. pozew z żądaniem nakazania mu opróżnienia i wydania w stanie wolnym lokalu mieszkalnego znajdującego się w W. przy ulicy (...) oraz wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Na uzasadnienie powództwa podała, że Gmina W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w W., który to lokal został przekazany w zarząd Zakładowi (...) w W.. W dniu 17 czerwca 2003 r. pomiędzy stronami została zawarta umowa o najem tego lokalu. Pozwany w okresie najmu nie regulował należności za użytkowanie lokalu i korzystanie z mediów za okres przewyższający dwa miesiące. Nie reagował również na wielokrotne wezwania i upomnienia, tak że na dzień 19 października 2011 r. powstała zaległość wynosząca 7.960,91 zł. W tej sytuacji strona powodowa wypowiedziała zawartą umowę najmu, a ponieważ pozwany nie zdał lokalu mimo wyznaczenia terminu, uznała pozew za konieczny.

Pozwany M. J. na stawili się na rozprawie, nie żądał przeprowadzenia rozprawy w jego nieobecności i nie złożył żadnych wyjaśnień.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa Gmina W. oddała pozwanemu M. J. w najem na czas nieoznaczony lokal mieszkalny numer (...) położony przy ulicy (...) w W. na podstawie umowy najmu zawartej z pozwanym w dniu 17 czerwca 2003 r. przez Zakład (...) w W..

Pozwany najemca zobowiązał się w umowie opłacać czynsz oraz opłaty za energię elektryczną, energię ciepłą, odbiór nieczystości stałych i płynnych, antenę zbiorczą (§ 13 pkt 1), a strona powodowa została wyposażona w uprawnienie

do wypowiedzenia umowy, gdy najemca zwlekałby z zapłatą przez okres 2 miesięcy, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (§ 15 pkt 1 ppkt d). Powyższe wypowiedzenie mogło nastąpić najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego (§15 pkt 2) i powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie z podaniem przyczyny wypowiedzenia (§ 16).

Dowód: odpis umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 17.06.2003 r. /k.6-7/.

W dniu 19 października 2011 r. Zakład (...) w W. sporządził pismo z wypowiedzeniem pozwanemu umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w W. z dniem 01 listopada 2011 r. i skutkiem rozwiązania umowy na dzień 30 listopada 2011 r. W piśmie wskazał, że pomimo licznych upomnień, wezwań pozwany nie regulował należności za użytkowanie lokalu i korzystanie z mediów, jak wody oraz zrzutu nieczystości stałych i płynnych, w wyniku czego powstała zaległość według stanu na dzień 19 października 2011 r. w wysokości 7960,91 zł wraz z odsetkami. Zastrzegł również, że po upływie terminu wypowiedzenia pozwany obowiązany był zdać lokal w terminie 7 dni, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Powyższe pismo zostało nadane na adres pozwanego listem poleconym trzykrotnie i nie zostało odebrane z powodu nieobecności adresata.

Dowód: odpis wypowiedzenia umowy najmu z dnia 19.10.2011 r. ze zwrotnymi potwierdzeniami odbioru /k.8-11/.

Pozwany M. J. nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w Z. jako osoba bezrobotna lub poszukująca pracy. W okresie ostatnich trzech miesięcy nie korzystał i nadal nie korzysta z żadnej formy pomocy finansowej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w W..

Dowód: informacja PUP w Z. z dnia 28.01.2013 r. /k.23/, informacja MOPS w Z. z dnia 29.01.2013 r. /k.24/.

W oparciu o ustalony stan faktyczny Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Stosownie do art.11 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2005 Nr 31, poz.266, ze zm. – dalej „u.o.p.l.”), zwłoka z zapłatą czynszu jest jedną z okoliczności, które dają wynajmującemu możliwość wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem terminu wypowiedzenia. Warunkiem skutecznego wypowiedzenia jest złożenie oświadczenia wynajmującego w formie pisemnej ze wskazaniem przyczyny wypowiedzenia, nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pod warunkiem uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do uiszczenia zaległych i bieżących należności (art. 11 ust.2 pkt 2 u.o.p.l.).

Strony wprowadziły do umowy najmu zastrzeżenie niemal identycznej treści i strona powodowa powoływała się na wynikające stąd uprawnienie w piśmie z oświadczeniem o wypowiedzeniu, w którym podała, że przyczyną rozwiązania umowy w tym trybie jest nieuregulowanie przez pozwanego należności za użytkowanie lokalu i korzystanie z mediów pomimo licznych upomnień i wezwań. Takich upomnień, czy wezwań jednak nie złożyła w Sądzie i nie wykazała, że dochowała wymogu uprzedzenia pozwanego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia mu dodatkowego miesięcznego terminu do uregulowania zadłużenia. Nie udowodniła zresztą, że pozwany zalegał z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu i że na dzień 19 października 2011 r. należności z tego tytułu sięgały kwoty 7960,91 zł, a zatem że podstawa wypowiedzenia stosunku najmu była uzasadniona.

Sąd nie mógł przyjąć za prawdziwe twierdzeń pozwu o istnieniu podstaw do wypowiedzenia umowy i o poprzedzeniu wypowiedzenia stosowanym upomnieniem najemcy dlatego, że pozwany nie stawiał się na rozprawę i nie złożył w sprawie żadnych wyjaśnień. W sprawie o opróżnienie lokalu nie znajduje bowiem zastosowania art. 339 § 2

k.p.c., który pozwala na taki zabieg przy wyrokowaniu zaocznym (art. 15 ust.4 u.o.p.l.). W rezultacie tego, wszelkie twierdzenia o faktach istotnych dla ustalenia, że wypowiedzenie było skuteczne i najemca utracił tytuł prawny do zajmowania lokalu spoczywała na stronie powodowej (art. 6 k.c.), która powinna na tą okoliczność przedstawić dowody (art. 232 k.p.c.) najpóźniej do zamknięcia rozprawy (art. 217 § 1 k.p.c.).

Na marginesie Sąd zwrócił uwagę, że w drodze wyłomu od zasady kontrydktoryjności i wynikającego z niej ciężaru dostarczania dowodów przez strony, zobowiązał stronę powodową do złożenia akt lokalowych, w których z zasady przechowuje się dokumenty i pisma dotyczące umowy najmu, a więc pewnie też zestawienia zaległości i upomnienia najemcy, jeśli zostały sporządzone i doręczone najemcy. Wbrew zobowiązaniu Sądu strona powodowa nie złożyła takich akt, mimo że była w procesie reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wykonującego zawód adwokata. Nie pozostało więc nic innego, jak uznać powyższe okoliczności za nieudowodnione, a samo żądanie pozwu za nieuzasadnione.

Sąd, przy zastosowaniu art. 339 § 1 k.p.c., rozstrzygnięto wyrokiem zaocznym o oddaleniu powództwa, jak w sentencji.